

## Öffentliche Bekanntmachung

### Satzung der OG Tawern über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die Flächen „Historischer Ortskern“

Aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.10.2013 (GVBl. S. 349) in Verbindung mit dem § 25 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Erhöhung der Beschleunigung und des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353, wird gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 31.05.2023 folgende Satzung erlassen:

#### § 1

Der Ortsgemeinde Tawern steht an den in § 2 bezeichneten Flächen ein Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu. Zwecks dieses Vorkaufsrechtes ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Ortsgemeinde Tawern verfolgt hier bestimmte städtebauliche Maßnahmen, da es sich um einen historisch bedeutsamen und prägenden Bereich handelt und möchte daher über das Vorkaufsrecht die bauliche Entwicklung mit beeinflussen. Näheres kann dem Dorfentwicklungskonzept der Gemeinde und der Begründung zur Satzung entnommen werden.

#### § 2

Das Vorkaufsrecht erstreckt sich auf die Flächen, die auf dem dieser Satzung als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan abgegrenzt sind. Die betroffenen Grundstücke können ebenfalls der Begründung entnommen werden.

#### § 3

Die Satzung tritt am Tag ihrer Veröffentlichung in Kraft.

OG Tawern, den 13.06.2023



Thomas Müller  
Bürgermeister



#### Hinweis:

Hinweis:

Gemäß § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung (GemO) neuester Fassung wird darauf hingewiesen, dass Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes



der Satzung der OG Tawern über den Erlass eines besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die Flächen Teilgebiet  
**„Historischer Ortskern“**



Konz, Juni 2023

---

Satzungsausfertigung

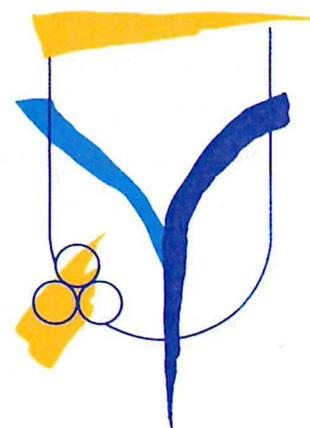
---

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG KONZ

Fachbereich 3 / Hochbau-Planung

Am Markt 11

54329 Konz

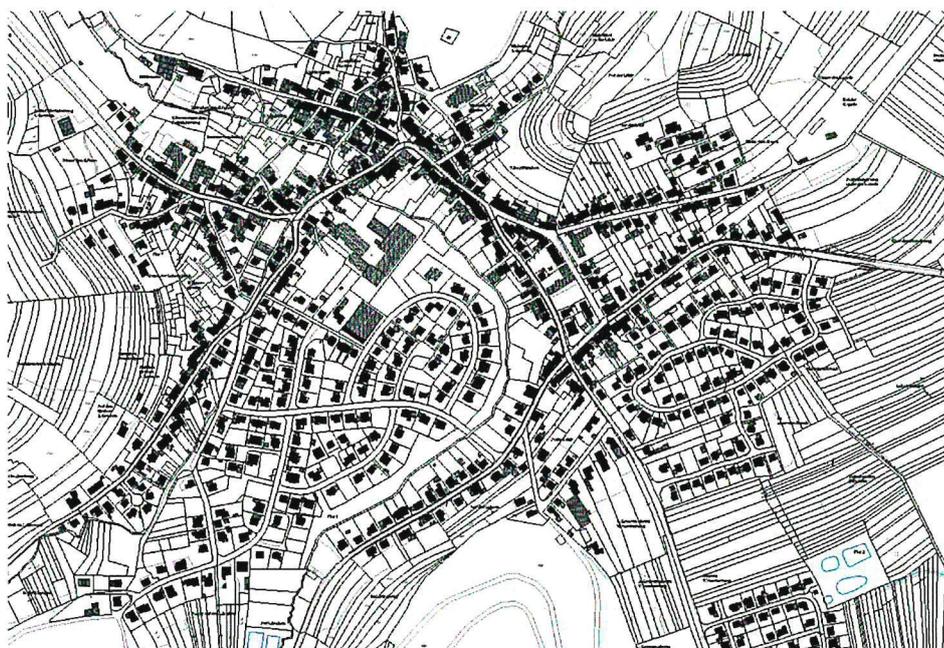


## Lage und Situation des Satzungsgebietes:

Das Gebiet der Satzung „Historischer Ortskern“ umfasst eine Fläche von ca. 5 ha. Folgende Straßen sind (teilweise) betroffen: Brunnenstraße, Mühlenstraße, Römerstraße, Gartenstraße, Spanische Ecke, In der Heinert und Bachstraße. Die konkrete Abgrenzung ist dem Lageplan der Satzung zu entnehmen.

## Anlass und Erfordernis der Planung:

Das Gebiet befindet sich im Zentrum der Ortsgemeinde Tawern und stellt überwiegend den historischen Siedlungskern dar.



Schon im Schwarzplan der gesamten Umgebung ist die besondere enge und kleinteilige Parzellierungssituation und hohe bauliche Dichte erkennbar. Die Situation ist historisch gewachsen, viele Häuser weisen ein Alter von über 100 Jahren auf. Die Parzellierung ist - wie in Dorfkernen oftmals anzutreffen - sehr klein zersplittert und genügt teilweise nicht mehr den aktuellen Wohnansprüchen.

Dennoch weist die Bebauung eine prägende Struktur auf, die grundsätzlich erhaltenswert ist, wenn auch schon eine starke bauliche Überprägung der Substanz stattgefunden hat. Derzeit sind städtebauliche Missstände bei Fassaden, Dächern, Vorflächen und der Materialwahl ablesbar. Insgesamt gibt es einen hohen Sanierungsstau im öffentlichen und privaten Bereich.

Die Flächen befinden sich im Streubesitz vieler Eigentümer. Die Straßen befinden sich teilweise in einem sanierungsbedürftigen Zustand



Abbildung 1 - Gartenstraße



Abbildung 2 enger Straßenbereich mit sanierungsbedürftiger Bausubstanz

Hier sind öffentliche Maßnahmen in den nächsten Jahren erforderlich und auch von der Ortsgemeinde beabsichtigt. In den rückwärtigen nicht erschlossenen Bereichen finden sich aber auch große Gartenareale und- anteile, die hohe Qualität haben.



Teilweise, wie in der Straße „In der Heinert“ werden die Grundstücke nur mit Garagen oder Schuppen genutzt. Hier besteht grundsätzlich Nachverdichtungspotential, das näher zu untersuchen ist. Dies soll im Rahmen eines Bebauungsplanes erfolgen, der für den Satzungsbereich zu erstellen ist.

Teilweise sind in Baulücken oder Gartenbereichen auch bereits Neubauten errichtet worden, was für die generell vorhandene Wohnqualität spricht. Die Bereiche abgewandt von der hoch belasteten Fellericherstraße / Römerstraße (Ortsdurchfahrt) sind eher ruhig gelegen und sind attraktiv. Die großzügigen unerschlossenen Grünbereiche, werden teilweise für Schuppen, Holzlager, Spielbereiche und Abstellmöglichkeiten genutzt. Teilweise findet auch noch ein Anbau von Obst und Gemüse statt. Die Nebengebäude im Innenbereich sind teilweise abgängig. Diese Gartenbereiche könnten aktuell nach § 34 BauGB bebaut werden und sind somit potentielle Baulücken.



Eine weitere Besonderheit stellt die Prägung des gesamten Geltungsbereiches durch die Gewässer 3. Ordnung Mannebach und Mausbach dar. Diese haben die Baustruktur und Grünstruktur geprägt.



Abbildung 3 - Scheunen mit Sanierungsbedarf und Potential



Abbildung 4 ehemalige landwirtschaftliche Scheunengebäude



Abbildung 5 - Bachläufe ohne Entwicklungsraum und Schutzbereiche



Abbildung 6 Bachlauf ohne Raum



Abbildung 7 ehemalige landwirtschaftliche Gebäude

## **Städtebauliche Ziele:**

Die Ortsgemeinde Tawern möchte über diese Satzung die Möglichkeit erhalten, im Falle von Verkaufsfällen selbst in das Eigentum von Flächen zu gelangen um negative Entwicklungen vermeiden zu können. Diese können zum Beispiel entstehen, wenn einzelne Grundstücke zu relativ niedrigen Verkaufspreisen veräußert werden, der neue Eigentümer überhaupt nicht tätig wird und das Gebäude ohne Investitionen genutzt wird. Ebenso ist auch eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke denkbar, die nicht in das Gesamtgefüge passt. Mit beidem wird eine Gesamtkonzeption und Aufwertung für den Gesamtbereich der Satzung auf Dauer erschwert oder unmöglich gemacht. Die Vorstellung der Gemeinde Tawern ist, eine behutsame Nachverdichtung mit den Belangen der Gewässerökologie, der Hochwasservorsorge und gestalterischen Aufwertung zu verknüpfen. Die Identität und Qualität des Gebietes soll erhalten und aufgewertet werden.

Die Gemeinde soll daher über das Vorkaufsrecht die Möglichkeit erhalten, Einfluss zu nehmen, die Flächen planerisch zu bearbeiten und dieses Konzept per Kaufvertrag an Private weiterzugeben. Im Rahmen der Dorferneuerung will sich die Gemeinde Tawern in den nächsten Jahren intensiv mit Lösungen für diesen Bereich beschäftigen. Insofern ist derzeit nur das Vorkaufsrecht geeignet, die Gemeinde Tawern in eine entsprechende Verfügungsposition zu bringen, um gegenläufige Entwicklungen zu verhindern.

Es ist beabsichtigt, die Anlieger in dem betroffenen Bereich neben der öffentlichen Bekanntmachung auch durch frühzeitige Informationen seitens der Gemeinde zu beteiligen, damit die Bürger von diesen Absichten der Gemeinde auch erfahren und nicht erst durch ein Einschreiten der Gemeinde mittels des Vorkaufsrechts erfahren. Die Gemeinde möchte mit den Eigentümern eine gemeinsame ortsangepasste Entwicklung erzielen.

## **Verfahren:**

Der Ortsgemeinderat hat am 23.05.2023 den Beschluss gefasst, diese Satzung zu erlassen. Mit der Bekanntmachung im öffentlichen Bekanntmachungsorgan am 17.03.2023 wurde die Satzung verbindlich.

Ortsgemeinde Tawern  
20.06.2023



(Thomas Müller)  
Ortsbürgermeister